

(APROBADOS POR ACUERDO DEL PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE XIXONA EL DÍA 24 DE NOVIEMBRE DE 2011
BOPA 28/12/2011)

ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN

La aplicación, en el seno de las actuaciones urbanísticas sujetas a intervención municipal, de las condiciones de accesibilidad a los edificios y locales, establecidos en la diferente normativa autonómica y estatal vigente, presenta en numerosas ocasiones importantes dificultades, derivadas bien de las condiciones topográficas existentes en buena parte de la ciudad, bien de las características constructivas de los locales existentes, anteriores a la normativa vigente.

Por otra parte, la legislación que establece los requisitos de accesibilidad a los edificios y locales es variada y dispersa, debiendo tener en cuenta las siguientes disposiciones:

- Código Técnico de la Edificación
- Ley 1/1998 de 5 de mayo, de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de comunicación
- Decreto 39/2004, de 5 de marzo, por el que se desarrolla la Ley 1/1998, en materia de accesibilidad en la edificación de pública concurrencia y en el medio urbano
- Orden de 25 de mayo de 2004 en materia de accesibilidad en edificación de pública concurrencia
- Decreto 52/2010, de 26 de marzo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 4/2003, de 26 de febrero, de la Generalitat, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos
- Ley 14/2010, de 3 de diciembre, Establecimientos Públicos

En obras de nueva planta no debieran existir mayores problemas, que los de integración de los accesos, cuando la pendiente de la calle es excesiva, pero en el caso de actuaciones sobre locales ya existentes, se plantean grandes dificultades para, por una parte conseguir armonizar los diferentes criterios legislativos, a la hora de fijar el ámbito de aplicación de la normativa para estos casos, y por otra parte, para conjugar la garantía del derecho general a la accesibilidad a los espacios y servicios de pública concurrencia, con las posibilidades razonables de utilización y aprovechamiento del patrimonio edificado existente.

Constituye el objeto de este documento, por lo tanto, la fijación de unos criterios de aplicación de toda la normativa relacionada, que facilite la labor de los agentes intervinientes en las actuaciones urbanísticas, y que intente garantizar la armonización del derecho a la accesibilidad, con el de una racional utilización de los edificios y locales. Se centra este documento en el análisis de los aspectos que son susceptibles de aplicación de criterios de aplicación, mientras que los restantes aspectos, no contemplados en el documento, deberán ser de aplicación, en los propios términos de la normativa aplicable a cada caso concreto.

CUESTIONES SOBRE EL ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA NORMATIVA

En las obras de nueva planta no se plantean conflictos significativos y se ha de considerar siempre aplicable toda la normativa vigente. Los problemas surgen en las obras de adecuación, o reforma de edificios o locales, o en la implantación de nuevas actividades en locales existentes. Para estos casos podemos recopilar las siguientes disposiciones de aplicación:

CTE.

(Art. 2) El CTE se aplicará a las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que se realicen en edificios existentes, **siempre y cuando dichas obras sean compatibles con la naturaleza de la intervención y, en su caso, con el grado de protección que puedan tener los edificios afectados**. La posible incompatibilidad de aplicación deberá justificarse en el proyecto y, en su caso, compensarse con medidas alternativas que sean técnica y económicamente viables.

En todo caso deberá comprobarse el cumplimiento de las exigencias básicas del CTE cuando pretenda cambiarse el uso característico en edificios existentes, aunque ello no implique necesariamente la realización de obras.

LEY 1/1998.

(Art. 17) El Consejo de la **Generalidad fomentará el uso de las ayudas técnicas** y potenciará su investigación, por ser elementos **que aportan soluciones a situaciones no resueltas mediante otras fórmulas, en casos como acceso a edificios de valor histórico, o en reformas muy costosas**, no previstas con antelación o no reglamentadas.

(D.A. 5ª) Lo dispuesto en esta ley no será de aplicación en edificios de valor histórico-artístico, cuando las modificaciones se opongán a la normativa reguladora de los bienes.

DECRETO 39/2004.

(Art. 1) Es de aplicación a las obras de nueva planta y reforma o rehabilitación, en las zonas de los edificios que se rehabiliten. **Las partes o elementos de obra que sean objeto de reforma o rehabilitación se ajustarán** a las condiciones de accesibilidad que se expresan en esta disposición, según el uso del edificio o zona correspondiente.

DECRETO 52/2010

(Art. 185) Las condiciones técnicas de los establecimientos públicos, espectáculos públicos y actividades recreativas serán las reguladas en el Código Técnico de la Edificación aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo. Asimismo, **se tendrán en cuenta** las normas sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas en locales de pública concurrencia.

(Art. 248) Todos los locales sujetos a la Ley 4/2003, de 26 de febrero, de la Generalitat, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos y al presente reglamento deberán cumplir **con carácter general** la normativa referente a accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

LEY 14/2010

(Art. 4). Los establecimientos públicos deberán cumplir, entre otras, las siguientes materias:

Condiciones de accesibilidad y disfrute para personas discapacitadas, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, y que posibiliten el disfrute real del espectáculo por parte de aquéllas. En este sentido, **se realizarán las adaptaciones precisas en los locales e instalaciones en el plazo que reglamentariamente se establezca**, de acuerdo con la citada Ley.

De la lectura de los anteriores preceptos, se desprende la heterogeneidad de enfoques que se han suscitado, sobre la aplicación a los edificios existentes de la normativa que se promulgaba. El CTE prevé su aplicación con un criterio muy razonable, al considerar que las obras que se tengan que realizar, sean compatibles con la naturaleza de la intervención propuesta, y atendiendo también a criterios de viabilidad técnica y económica. La ley 1/98 también entiende la dificultad de resolver la accesibilidad en edificaciones de valor histórico o en caso de reformas muy costosas. La legislación sobre establecimientos públicos establece la obligación de cumplimiento de las condiciones de accesibilidad, pero también habla de plazos (hasta ahora no determinados) para ir adaptando los locales.

En definitiva, parece conveniente establecer un criterio de aplicación de las exigencias de accesibilidad, que tenga en cuenta las dificultades técnicas y económicas que existen, en determinadas situaciones, para dar cumplimiento íntegro a los diferentes requisitos técnicos. Por lo tanto se propone la aprobación del siguiente:

CRITERIOS MUNICIPALES PARA LA APLICACIÓN DE LA NORMATIVA SOBRE ACCESIBILIDAD EN ACTUACIONES URBANÍSTICAS.

Criterios relativos al ámbito de aplicación de la normativa

1. En las obras de nueva planta, se aplicará íntegramente tanto el CTE, como en el caso de edificios de pública concurrencia, el DECRETO 39/2004, con las salvedades respecto a la solución de acceso desde la vía pública, que se pormenorizan en el apartado correspondiente.
2. En el caso de ampliaciones, reformas o rehabilitaciones, de edificios o locales existentes, se adoptará el criterio del CTE, y por lo tanto se tendrá en consideración lo siguiente:
 - 2.1. Solo se exigirá el cumplimiento de los requisitos de accesibilidad a la parte de los locales que sean objeto de las obras y en cuanto sean compatibles con la naturaleza de las obras a realizar.
 - 2.2. Se exigirá el cumplimiento de los requisitos de accesibilidad aplicando el criterio de que las reformas necesarias sean técnicamente posibles y económicamente viables.
 - 2.3. En edificios catalogados, se atenderá también a las limitaciones impuestas por el planeamiento urbanístico.
 - 2.4. En los casos de cambio de uso característico (que se producirá cuando se pasa de un grupo a otro de los contemplados en el CTE: Administrativo, Aparcamiento, Comercial, Docente, Pública concurrencia, Residencial público, Residencial vivienda, o Sanitario), se exigirá el cumplimiento del CTE, aunque no se haya previsto la realización de obras, pero atendiendo a los criterios de los puntos 2.2 y 2.3.
 - 2.5. En los locales existentes con licencia de apertura en vigor, regulados por la legislación sobre espectáculos públicos, cuando sean objeto de reformas, se aplicarán los criterios de los puntos 2.2 y 2.3.
3. Para nuevas licencias de apertura de locales, sometidos a la legislación sobre espectáculos públicos, se exigirán las adaptaciones necesarias para el cumplimiento del DECRETO 39/2004 y del CTE en su caso, aunque no se hubiera previsto la realización de obras, pero teniendo en cuenta los criterios de los puntos 2.2 y 2.3.
4. En edificios de uso industrial será de aplicación el CTE en las zonas que no son de actividad propiamente industrial y, en éstas, solo con carácter subsidiario, considerándolas siempre como zonas de uso privado. En estos edificios no se considera de aplicación el DECRETO 39/2004, salvo que la actividad administrativa, o comercial no se puedan considerar subsidiarias de la industrial, sino que tenga carácter preponderante.
5. Deberán ser los proyectos técnicos que acompañan a las solicitudes, los que justifiquen la forma de cumplimiento de la normativa y la imposibilidad de cumplimiento de los aspectos que resulten técnica o económica inviables.

Criterios relativos a las condiciones de acceso a los edificios y locales

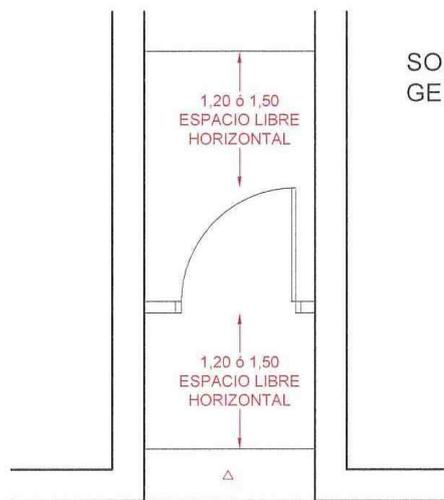
6. En tanto se redacte un Plan Municipal de Accesibilidad, se considerará la existencia de tres tipos de vía, a efectos de determinar la posibilidad de cumplimiento de las condiciones de accesibilidad al edificio:
 - Vía tipo 1.- Se trata de tramos de vía a los que se puede acceder en vehículo y que, en el punto donde se prevé el acceso al edificio o local, tienen una pendiente no superior al 5%.

Vía tipo 2.- Se trata de tramos de vía a los que se puede acceder en vehículo y que, en el punto donde se prevé el acceso al edificio o local, tienen una pendiente superior al 5% y de hasta el 10%.

Vía tipo 3.- Se trata de tramos de vía a los que, o bien no se puede acceder en vehículo, o que en el punto donde se prevé el acceso al edificio o local, tienen una pendiente superior al 10%.

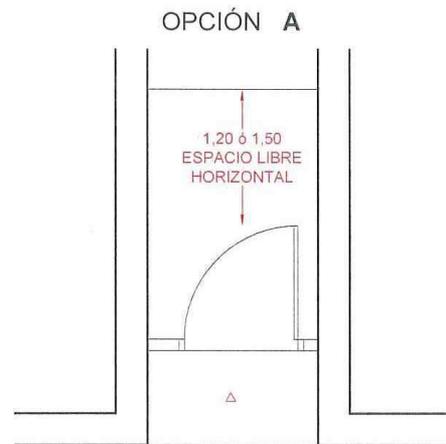
7. En las vías tipo 1, cuando el acceso no se pueda resolver con la solución general indicada en el Anexo I, será también admisible la opción A y si ésta no resultara posible, se podrá admitir la alternativa B.
8. En las vías del tipo 2, cuando el acceso no se pueda resolver con la solución general indicada en el Anexo II, se podrá aceptar excepcionalmente, en las obras de reforma de locales existentes la alternativa C.
9. En las vías del tipo 3 no será exigible con carácter general la solución de acceso sin escalón, debiendo adoptarse la que resulte técnicamente viable y justifique las mejores condiciones posibles de accesibilidad.

ANEXO I.- SOLUCIONES ADMITIDAS PARA VIAS DEL TIPO 1



**SOLUCIÓN
GENERAL**

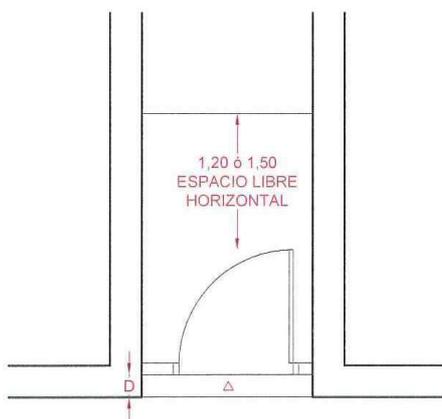
Desnivel superior a 5 cm. Desnivel máximo: 5 cm.
Pendiente máxima: 10% Pendiente máxima: 25%



OPCIÓN A

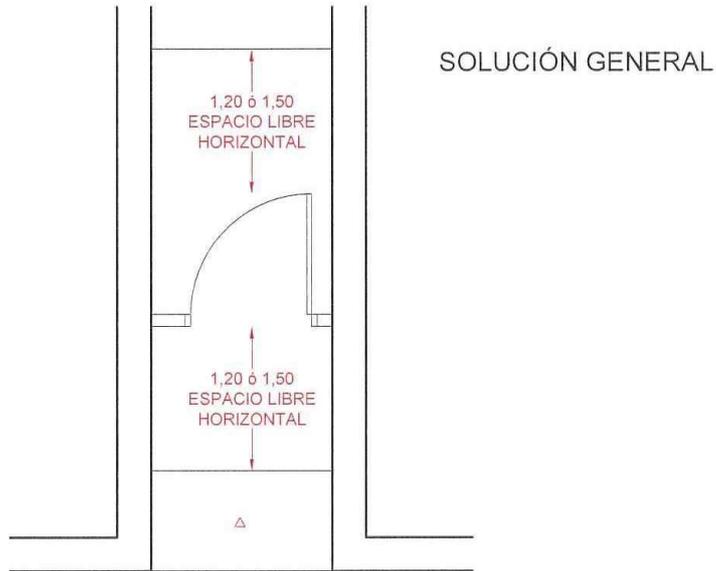
PLANO INCLINADO
Pendiente máxima: 4%

ALTERNATIVA B



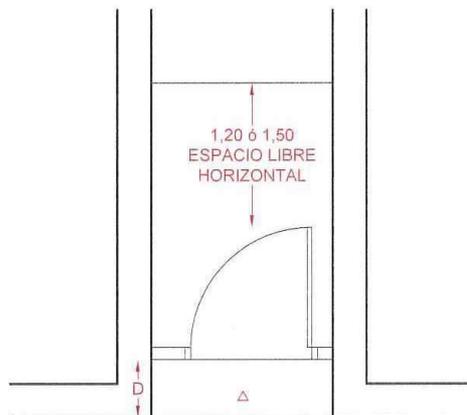
PLANO INCLINADO PARA SALVAR DESNIVEL MÁXIMO DE 5 cm.
Pendiente máxima: 25%
Distancia máxima D=20cm.

ANEXO II.- SOLUCIONES ADMITIDAS PARA VIAS DEL TIPO 2



Desnivel superior a 12 cm. Desnivel máximo: 12 cm.
 Pendiente máxima: 10% Pendiente máxima: 25%

ALTERNATIVA C



PLANO INCLINADO PARA SALVAR DESNIVEL MÁXIMO DE 12 cm.
 Pendiente máxima: 25%
 Distancia máxima D=48 cm.